

Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными

1. Если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не считается заключенным и к нему неприменимы правила об основаниях недействительности сделок.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации – собственника имущества унитарного предприятия – обратился в арбитражный суд с иском к этому предприятию (арендодателю) и обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о признании недействительным краткосрочного договора аренды части принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения нежилого помещения.

В обоснование своего требования истец указал, что ему для согласования был направлен подписанный сторонами договор аренды. Однако он отказался от одобрения данной сделки, так как было невозможно установить, какая именно часть помещения передается в пользование. А поскольку сделка заключена без согласия собственника имущества, она является оспоримой и может быть признана недействительной по иску собственника имущества предприятия в силу пункта 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). При этом договор не исполнялся сторонами, поэтому истец не требовал применения последствий его недействительности.

Суд установил, что в договоре аренды передаваемая часть помещения не индивидуализирована (указана только ее площадь). Представители предприятия и общества дали противоречивые пояснения о границах

¹ Подготовлен Управлением частного права

спорной части помещения, а установить эти границы на основании представленных в дело доказательств не представлялось возможным.

Суд указал, что отсутствие в договоре аренды и в иных двусторонних документах достаточной индивидуализации передаваемой части помещения при условии, что стороны не могут описать ее границы и между ними имеется спор по этому поводу, свидетельствует о том, что между сторонами не достигнуто соглашение по условию о предмете договора аренды. Такое условие является существенным в силу прямого указания пункта 1 статьи 432 ГК РФ. Поскольку взаимное волеизъявление сторон не выражает согласия по всем условиям, которые считаются существенными применительно к их договору, он не может быть признан заключенным.

Договор, являющийся незаключенным вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, поскольку он не только не порождает последствий, на которые он был направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду недостижения сторонами какого-либо соглашения, а, следовательно, не может породить такие последствия и в будущем.

Вместе с тем, поскольку в данном деле ошибка в правовой квалификации, которую допустил истец, считая сделку оспоримой, не приводит к различию в последствиях (эта сделка не исполнялась сторонами), то в иске не может быть отказано лишь на основании такой ошибки.

В связи с этим суд иск удовлетворил и признал спорный договор незаключенным.

2. Договор, подлежащий государственной регистрации, может быть признан недействительным и при ее отсутствии.

Унитарное предприятие и предприниматель в отсутствие согласия муниципального образования – собственника имущества предприятия – заключили договор аренды, по которому предприятие передало

предпринимателю во временное возмездное владение и пользование находящееся у него на праве хозяйственного ведения нежилое здание. Названный договор был заключен сроком на пять лет, однако его государственная регистрация осуществлена не была.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к предприятию о государственной регистрации договора аренды.

Вступивший в дело в качестве третьего лица уполномоченный орган местного самоуправления (представитель собственника имущества) заявил самостоятельное требование о признании договора аренды недействительным и о применении последствий его недействительности (выселении истца из здания), обосновав его отсутствием согласия собственника имущества на передачу здания в аренду (пункт 2 статьи 295 ГК РФ).²

Суд первой инстанции иск предпринимателя удовлетворил, в иске третьего лица отказал на основании следующего.

Суд указал, что наличие выраженного в надлежащей форме согласия сторон по всем существенным условиям договора аренды до его государственной регистрации не влечет правовых последствий, кроме предусмотренных пунктом 3 статьи 165 ГК РФ,³ поскольку договор считается заключенным с момента регистрации. До этого момента сделки между сторонами не существует. Следовательно, такой договор не может быть признан недействительным до его регистрации. Подобное требование может быть заявлено лишь после осуществления государственной регистрации договора.

Суд апелляционной инстанции решение арбитражного суда отменил, в иске предпринимателю отказал, требование третьего лица удовлетворил. При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

² См. также статьи 157.1. и 173.1. ГК РФ в действующей редакции.

³ Пункт 2 в действующей редакции статьи 165 ГК РФ.

В силу пункта 1 статьи 165 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 01.09.2013) несоблюдение требования государственной регистрации сделки влечет ее недействительность лишь в случаях установленных законом. Согласно пункту 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.⁴ Пункт 2 статьи 651 ГК РФ устанавливает, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Это означает, что совершенный в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Вместе с тем такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации. Поэтому подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

Иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке.

3. Сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

Предприниматель Л. предоставил в аренду на пять лет предпринимателю Т. нежилое помещение. Спустя два года после подписания и фактического начала исполнения договора аренды, арендодатель обратился в арбитражный

⁴ См. также пункт 1 статьи 164 ГК РФ в действующей редакции.

суд с иском о выселении арендатора, мотивируя свое требование тем, что договор не был надлежаще зарегистрирован.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, указав, что в отсутствие государственной регистрации договор является незаключенным в силу статьи 433 ГК РФ, а между сторонами сложились отношения из неосновательного обогащения в части пользования ответчиком имуществом истца.

Суд апелляционной инстанции решение арбитражного суда первой инстанции отменил, в иске отказал.

Как указал суд апелляционной инстанции, в письменном соглашении стороны договорились о передаваемом в аренду объекте и о размере платы за пользование им и в течение длительного времени его исполняли. Доказательств того, что не все существенные условия договора аренды согласованы, в деле не имеется.

По смыслу статей 164, 165, пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 651 ГК РФ государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.

Поскольку спорное соглашение не прошло необходимую государственную регистрацию, оно не порождает последствий, которые могут оказать влияние на права и интересы добросовестных третьих лиц (в частности, до государственной регистрации договора у арендатора не возникают право следования (статья 617 ГК РФ) и преимущественное право заключения договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ)).

Вместе с тем, предоставив конкретное помещение в пользование ответчика на условиях спорного соглашения, истец принял на себя обязательство (статья 310 ГК РФ), которое должно надлежаще исполняться. К такому обязательству в отношении сторон должны применяться правила гражданского законодательства о договоре аренды, если это не противоречит правам и законным интересам добросовестных третьих лиц.

Поэтому, если это не затронет прав названных третьих лиц, до окончания определенного соглашением срока пользования ответчик вправе занимать помещение, внося за него плату, установленную соглашением сторон.

Истец вправе требовать возврата помещения лишь по истечении названного срока пользования или в иных случаях, когда обязательства сторон друг перед другом будут прекращены в общем порядке (статья 450 ГК РФ).

Иное толкование правил гражданского законодательства о государственной регистрации договора аренды способствует недобросовестному поведению сторон договора, который не прошел необходимую регистрацию, но исполняется ими.

4. Лицо, которому вещь передана во владение по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному, по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника.

Предприниматель А. обратился в арбитражный суд с иском об освобождении предпринимателем Н. здания склада.

Истец указывал, что купил спорное здание, не обремененное чьими-либо правами, у муниципального образования. Право истца зарегистрировано в ЕГРП.

Ответчик возражал против иска, ссылаясь на заключенный с муниципальным образованием договор долгосрочной аренды склада, который хотя и не прошел государственную регистрацию, но исполнялся сторонами в течение трех лет, и его срок еще не истек. Поэтому, по мнению ответчика, в силу статьи 617 ГК РФ договор продолжает действовать, и он может требовать от истца государственной регистрации сделки на основании пункта 3 статьи 165 ГК РФ.

Суд иск удовлетворил, указав следующее.

Требование о государственной регистрации такого договора (пункт 2 статьи 651 ГК РФ) установлено для создания возможности осведомления о нем третьих лиц, чьи права или интересы касаются имущества, сданного в аренду.

По общему правилу отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости означает, что заключенное между сторонами соглашение не дает лицу, принимающему имущество в пользование, прав на это имущество, которые могут быть противопоставлены не знавшим об аренде добросовестным третьим лицам (пункт 3 статьи 433, пункт 2 статьи 609, пункт 2 статьи 651 ГК РФ).

Поскольку из материалов дела следовало, что истец в момент заключения договора купли-продажи не имел возможности узнать о договоре аренды ни из ЕГРП, ни при осмотре склада с представителем продавца, который заверил его об отсутствии каких-либо обременений, то он действует добросовестно и в отношении него соглашение муниципального образования и ответчика не имеет силы.

В другом деле покупатель здания потребовал выселения арендатора, использующего здание на основании долгосрочного договора аренды, не прошедшего государственную регистрацию.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на неправомерное поведение истца, который, приобретая здание, был поставлен продавцом (арендодателем) и ответчиком в известность о наличии незарегистрированного долгосрочного договора аренды.

Арбитражный суд первой инстанции иск удовлетворил, сославшись на то, что согласно пункту 3 статьи 433 ГК РФ договор считается незаключенным и не может затрагивать права третьего лица – покупателя.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске о выселении отказал на основании следующего.

Государственная регистрация обременений недвижимости имеет целью защиту интересов третьих лиц, которые могут приобретать права на эту недвижимость. Она создает для таких лиц возможность получить информацию о существующих обременениях. Вместе с тем заявление приобретателя недвижимого имущества об отсутствии государственной регистрации договора аренды, о наличии которого он знал или должен был знать в момент приобретения недвижимости, является злоупотреблением правом (статья 10 ГК РФ).⁵ Суд апелляционной инстанции также указал, что в такой ситуации, согласившись приобрести в собственность недвижимое имущество, находящееся во владении арендатора, покупатель фактически выразил согласие и на сохранение обязательственных отношений, возникших из договора аренды. Поэтому в договор аренды сохраняет силу по правилам статьи 617 ГК РФ, и в подобном иске о выселении должно быть отказано.

5. Срок исковой давности по требованию о возврате переданного по незаключенному договору начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать о том, что передал спорное имущество ответчику в отсутствие правового основания.

В ходе переговоров о поставке пиломатериала предприниматель перечислил обществу с ограниченной ответственностью денежные средства в качестве аванса по будущему договору. Однако в дальнейшем сделка не была заключена, поскольку стороны так и не согласовали количество товара. Предприниматель обратился к обществу с требованием вернуть уплаченную без основания сумму лишь спустя три года и два месяца после ее перечисления.

Поскольку общество ответило отказом, предприниматель предъявил в арбитражный суд требование о взыскании спорной суммы как

⁵ См. также абзац второй пункта 6 статьи 8.1. ГК РФ в действующей редакции.

неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ). Ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Суд первой инстанции иск удовлетворил на основании следующего.

Согласно статье 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Поскольку ответчик заявил об отказе вернуть спорную сумму только после предъявления к нему требования истцом, право последнего было нарушено лишь в этот момент. Следовательно, срок исковой давности не истек.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал.

Как указал суд апелляционной инстанции, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статья 200 ГК РФ). Осуществляя платеж, истец должен был знать, что правового основания для него не возникло, поскольку договор поставки еще не был заключен. Таким образом, о нарушении своего права, произошедшем вследствие возникновения за его счет неосновательного обогащения у ответчика (статья 1102 ГК РФ), истец должен был знать с момента осуществления платежа.

Следовательно, в силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ началом течения срока исковой давности является день перечисления спорной суммы истцом ответчику.

В другом деле, предприниматель М. обратился в арбитражный суд с иском к предпринимателю В. о взыскании с него суммы неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование заявленного требования истец сослался на вступившее в законную силу решение арбитражного суда по другому делу, которым ему было отказано во внесении изменений в договор простого товарищества, подписанный с ответчиком, поскольку указанная сделка признана судом незаключенной, а уплаченные в счет ее исполнения ответчику денежные средства квалифицированы как его неосновательное обогащение, ввиду

отсутствия в договоре существенных условий о размере и порядке внесения вкладов каждого из товарищей.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требования отказано по мотиву пропуска истцом срока исковой давности, о применении которой ходатайствовал ответчик. Суд указал, что началом течения срока исковой давности является момент передачи истцом ответчику денежных средств по незаключенному договору.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил исходя из следующего.

В решении по состоявшемуся ранее спору, на которое ссылался истец, арбитражный суд указал, что предприниматель М. не лишен возможности защитить свое право относительно возврата внесенных по незаключенному договору денежных средств путем обращения с иском о взыскании неосновательного обогащения. Это обстоятельство послужило основанием для предъявления им настоящего иска.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований ввиду пропуска истцом трехлетнего срока исковой давности, установленного статьей 196 ГК РФ, суд первой инстанции неправильно исчислил начальный момент течения данного срока со дня передачи истцом ответчику денежных средств по сделке, впоследствии признанной судом незаключенной.

В силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ по общему правилу течение срока исковой давности начинается не со дня нарушения права, а с того дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

До момента квалификации судом спорного договора как незаключенного предприниматель М. в отсутствие однозначных доказательств обратного обоснованно полагал, что этот договор порождает юридические последствия. Об этом, в частности, свидетельствует предъявление им требований, основанных на договоре, в другом деле. Следовательно, истец узнал о незаключенности договора лишь после принятия решения арбитражного суда об этом по другому делу; установленные судом обстоятельства дела не

свидетельствуют о том, что истец должен был узнать о нарушении своего права ранее.

ВАРИАНТ:

5. Срок исковой давности по требованию о возврате переданного по незаключенному договору исчисляется по правилам пункта 1 статьи 181 ГК РФ.

В ходе переговоров о поставке пиломатериала предприниматель, полагая, что договор уже заключен, перечислил обществу с ограниченной ответственностью денежные средства в качестве аванса. Однако в дальнейшем выяснилось, что сделка не была заключена, поскольку стороны не согласовали количество товара. Предприниматель обратился к обществу с требованием вернуть уплаченную без основания сумму лишь спустя три года и два месяца после ее перечисления.

Поскольку общество ответило отказом, предприниматель предъявил в арбитражный суд требование о взыскании спорной суммы. Ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Суд первой инстанции иск удовлетворил на основании следующего.

Согласно статье 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Поскольку ответчик отказался вернуть спорную сумму только после предъявления к нему требования истцом, право последнего было нарушено лишь в этот момент. Следовательно, срок исковой давности не истек.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал.

Как указал суд апелляционной инстанции, истец перечислил денежные средства, полагая, что между ним и ответчиком существует договор. Однако в действительности такого соглашения не было. Такая ситуация аналогична предоставлению по ничтожной сделке, которая также изначально не влечет желаемых сторонами юридических последствий.

Поэтому в данном случае по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 ГК РФ) применимы правила пункта 1 статьи 181 ГК РФ об исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки. С момента начала исполнения истом договора, который в действительности не был заключен, прошло более трех лет, и срок исковой давности истек.

6. Если начальный момент периода выполнения подрядчиком работ определен указанием на действия заказчика или иных лиц, то предполагается, что такие действия будут совершены в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. В таком случае сроки выполнения работ считаются согласованными.

Товарищество собственников жилья обратилось в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу о взыскании неустойки за нарушение сроков выполнения работ по договору подряда.

Из материалов дела следовало, что между сторонами был подписан договор подряда с условием, что работы должны быть выполнены в течение периода времени, исчисляемого с момента осуществления истцом авансового платежа. Названный платеж был произведен в течение двух недель после подписания договора, а работы – выполнены ответчиком за пределами названного периода с момента перечисления аванса.

Суд первой инстанции в иске отказал, признав договор подряда незаключенным на основании следующего.

Согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия,

относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы.

Статья 190 ГК РФ предусматривает, что установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Условие договора подряда, при котором работы должны быть выполнены в течение периода времени с момента перечисления аванса без указания точной даты совершения этого действия, не может быть признано указанием на событие, которое неизбежно должно наступить. Поэтому в договоре подряда сторонами не согласованы начальный и конечный сроки выполнения работ.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил, указав следующее.

Требования гражданского законодательства об определении периода выполнения работ по договору подряда как существенного условия этого договора установлены с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон.

Если начальный момент периода выполнения подрядчиком работ определен указанием на действия заказчика или иных лиц, в том числе на момент уплаты аванса, то предполагается, что такие действия будут совершены в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии – в разумный срок. Следовательно, в таком случае нет неопределенности в сроках производства работ.

Договор, содержащий такое условие о периоде выполнения работ, должен считаться заключенным. В случае если заказчик не совершит соответствующие действия в предусмотренный договором срок, а при его

отсутствии – в разумный срок, подрядчик вправе отказаться от исполнения своих обязательств, существование или исполнение которых поставлено в зависимость от действий заказчика.

7. Если работы выполнены до согласования всех существенных условий договора подряда, но впоследствии сданы подрядчиком и приняты заказчиком, то к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о безвозмездном устранении в разумный срок недостатков работ, выполненных ответчиком на земельном участке истца (пункт 1 статьи 723 ГК РФ).

Как следовало из материалов дела, стороны вели переговоры о производстве работ и об их стоимости. При этом истец предоставил ответчику доступ на свой земельный участок для строительства. Фактически работы были выполнены до достижения соглашения по спорным условиям. Истец принял и оплатил их по цене, предложенной ответчиком. Впоследствии выяснилось, что работы выполнены некачественно.

Суд первой инстанции в иске отказал, мотивируя решение тем, что между сторонами отсутствовал договор подряда и, следовательно, требование, основанное на пункте 1 статьи 723 ГК РФ, не может быть удовлетворено. Принятие и оплата работ свидетельствуют лишь о возмещении истцом ответчику неосновательного обогащения по правилам главы 60 ГК РФ, которая не предусматривает такого требования, как безвозмездное устранение недостатков работ.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил исходя из следующего.

При наличии спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства дела в их взаимосвязи в пользу сохранения, а не

аннулирования обязательств, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной статьей 10 ГК РФ.

Сдача результата работ лицом, выполнившим их в отсутствие договора подряда, и его принятие лицом, для которого эти работы выполнены, означает заключение сторонами соглашения. Обязательства из такого соглашения равнозначны обязательствам из исполненного подрядчиком договора подряда. В этом случае между сторонами уже после выполнения работ возникают обязательство по их оплате и гарантия их качества, так же как и тогда, когда между сторонами изначально был заключен договор подряда.

8. Отсутствие согласованного сторонами условия о сроках оказания услуг само по себе не влечет признания договора возмездного оказания услуг незаключенным.

Обществом с ограниченной ответственностью (исполнитель) и акционерным обществом (заказчик) сроком на один год был заключен договор возмездного оказания консультационных услуг. Договором была установлена ежемесячная абонентская плата за оказываемые услуги.

Исполнитель обратился в арбитражный суд с требованием о взыскании с заказчика невнесенной части платы по договору, а также предусмотренной договором неустойки. Ответчик против иска возражал, ссылаясь на незаключенность договора, поскольку сторонами не согласован начальный срок оказания услуг.

Суд первой инстанции в иске отказал исходя из следующего.

В силу статьи 783 ГК РФ к договору возмездного оказания услуг применяются общие положения о подряде. Существенным условием договора подряда согласно статье 708 ГК РФ является условие о сроке выполнения работы. Поскольку стороны не согласовали начальный и

конечный срок оказания услуг, а лишь указали срок действия договора, они не достигли соглашения по всем существенным условиям. Следовательно, согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ спорный договор является незаключенным.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил по следующим основаниям.

В силу статьи 783 ГК РФ общие положения о подряде применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 779 – 782 ГК РФ, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

Из существа договора возмездного оказания услуг следует, что сроки оказания услуг не являются его невосполнимым условием: тот факт, что по конкретным срокам оказания услуг отсутствует прямо выраженное волеизъявление сторон, не является основанием для признания договора незаключенным, так как к соответствующим отношениям сторон могут быть применены общие положения ГК РФ о гражданско-правовых договорах и обязательствах (в частности, пункт 2 статьи 314 ГК РФ).

9. Условия организационного (рамочного) соглашения являются частью заключенного договора, если иное не указано сторонами и такой договор в целом соответствует их намерению, выраженному в организационном соглашении.

Обществом с ограниченной ответственностью (поставщик) и производственным кооперативом (покупатель) был заключен договор о поставках сроком на один год. Согласно этому договору поставщик ежемесячно должен был поставлять покупателю пиломатериалы, а покупатель их принимать и оплачивать в течение трех дней после принятия. В договоре о поставках стороны указали, что в случае просрочки оплаты

покупатель обязан уплатить поставщику неустойку, исчисляемую в процентах от цены товара за каждый день просрочки.

Каждая конкретная поставка оформлялась отдельным соглашением, в котором непосредственно оговаривались наименование и количество пиломатериалов, а также их цена.

В одном из периодов поставки покупатель допустил просрочку в оплате, в связи с чем поставщик обратился в арбитражный суд с требованием о взыскании неустойки.

Суд первой инстанции в иске отказал, исходя из следующего.

В договоре о поставках стороны не согласовали предмет договора. Следовательно, такой договор является незаключенным на основании пункта 1 статьи 432 ГК РФ. Поэтому требование о взыскании неустойки, установленной в этом договоре, не может быть удовлетворено. При подписании отдельного соглашения о спорной поставке между сторонами заключен разовый договор купли-продажи, который не содержит ни условия о неустойке, ни отсылки к договору о поставках.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил по следующим основаниям.

Собственно договор поставки заключался сторонами лишь при подписании отдельного соглашения. Однако характер этого соглашения свидетельствует о том, что стороны, заключив собственно договор поставки, имели в виду также распространение на него условий, которые содержатся в рамочном договоре. Таким образом, на отношения сторон по спорной поставке пиломатериалов распространяются не только условия соглашения о конкретной поставке, но и положения рамочного договора о поставках.

Поэтому суд апелляционной инстанции счел, что, заключив такое соглашение, стороны установили неустойку на случай неисполнения покупателем обязательства по оплате товара, возникшего из спорной поставки.

10. При рассмотрении требования лица, передавшего индивидуально-определенную вещь по незаключенному договору, к лицу, которому эта вещь была передана, о ее возврате суд не исследует право истца на спорное имущество.⁶

Общество с ограниченной ответственностью (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю (арендатору) об обязанности последнего освободить принадлежащее обществу нежилое здание. Требование арендодателя было мотивировано тем, что арендатор занимает здание без законных оснований, поскольку сторонами, несмотря на его передачу в аренду, так и не был согласован размер арендной платы (пункт 1 статьи 654 ГК РФ).

Арендатор против иска возражал, указывая, что арендодатель не имеет какого-либо права на спорное здание.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, исходя из следующего.

В силу пункта 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 этого Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 1104 ГК РФ имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре.

Договор аренды не является заключенным в силу прямого указания закона (пункт 1 статьи 654 ГК РФ).

Принимая во внимание то обстоятельство, что спорное помещение было передано ответчику истцом, то есть ответчик в отсутствие правового

⁶ Позицию, аналогичную изложенной, см. в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.03.2008 № 13675/07.

основания получил это имущество во владение за счет истца, последний вправе требовать возврата ему этого помещения на основании статьи 1102 и пункта 1 статьи 1104 ГК РФ.

ВАРИАНТ:

10. При рассмотрении требования лица, передавшего индивидуально-определенную вещь по незаключенному договору, к лицу, которому эта вещь была передана, о ее возврате суд не исследует право истца на спорное имущество.

Общество с ограниченной ответственностью (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю (арендатору) об обязанности последнего освободить принадлежащее обществу нежилое здание. Требование арендодателя было мотивировано тем, что арендатор занимает здание без законных оснований, поскольку сторонами, несмотря на его передачу в аренду, так и не был согласован размер арендной платы (пункт 1 статьи 654 ГК РФ).

Арендатор против иска возражал, указывая, что арендодатель не имеет какого-либо права на спорное здание.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, исходя из следующего.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным (пункт 1 статьи 654 ГК РФ). Этот недостаток соглашения сторон не был восполнен и их дальнейшими согласованными действиями.

Принимая во внимание то обстоятельство, что спорное помещение было передано ответчику истцом по договору, который в действительности не существует, отношения сторон сходны с отношениями по предоставлению исполнения по сделке, изначально не влекущей правовых последствий (ничтожной сделке). Поэтому в данном

случае по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 ГК РФ) подлежат применению правила статьи 167 ГК РФ.

Согласно статье 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Все полученное по такой сделке подлежит возврату каждой из сторон.

По смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ для возврата полученного по недействительной сделке не подлежат исследованию основания возникновения прав сторон на переданное по сделке имущество. Стороны должны доказать только факт передачи имущества во исполнение недействительной сделки.

11. В силу пункта 1 статьи 432 ГК РФ заявление одной из сторон о необходимости согласования условия о цене означает, что такое условие является существенным для этого договора, поэтому пункт 3 статьи 424 ГК РФ в таком случае к отношениям сторон не применяется.

Общество с ограниченной ответственностью (поставщик) направило предпринимателю (покупатель) проект договора поставки с условием получения товара на складе поставщика. Проект договора содержал указание на наименование товара, его количество и положение о штрафе за просрочку оплаты.

Покупатель в свою очередь направил поставщику названный проект договора, подписанный со своей стороны, но в сопроводительном письме указал на необходимость дополнительного согласования цены.

Поставщик подготовил товар к передаче на своем складе, произведя его маркировку, и уведомил покупателя о готовности товара к передаче, также сообщив об отклонении предложения по дополнительному согласованию цены.

Поскольку покупатель не произвел выборку товара и не оплатил его, поставщик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании цены и штрафа, основывая свое требование на пункте 1 статьи 458, статьях 484 и 486 ГК РФ. Покупатель против иска возражал, ссылаясь на незаключенность договора ввиду несогласования цены.

Суд первой инстанции требование поставщика удовлетворил, указав следующее.

Согласно пункту 3 статьи 424 ГК РФ в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги. В силу пункта 1 статьи 485 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по цене, определяемой в соответствии и пунктом 3 статьи 424 ГК РФ. При этом к поставке как к отдельному виду договора купли-продажи субсидиарно применяются общие положения о купле-продаже (пункт 5 статьи 454 ГК РФ).

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал, исходя из следующего.

В силу абзаца второго пункта 4 статьи 421 ГК РФ в случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые

названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из этих положений Кодекса следует, что заявление одной из сторон о необходимости согласования какого-либо условия означает, что это условие является существенным, то есть таким, отсутствие соглашения по которому означает, что договор не является заключенным.

Иное толкование, исходя из которого в этом случае должно иметь место восполнение отсутствия названного соглашения положениями диспозитивной нормы, означает противоречащее свободе договора (статья 421 ГК РФ) навязывание сделавшей такое заявление стороне условий, на которых бы она договор не заключила.

В другом деле, получив от покупателя согласование количества и наименования товара, а также предложение по его цене, продавец осуществил поставку. Покупатель принял и оплатил товар по цене, указанной в своем предложении.

Продавец обратился в арбитражный суд с требованием к покупателю о взыскании разницы между средней ценой товара, которая взималась на рынке за аналогичный товар в период поставки, и денежной суммой, которую уплатил покупатель. Истец обосновывал свое требование тем, что цена не была согласована сторонами, а, следовательно, должна определяться на основании пункта 3 статьи 424 ГК РФ.

Суд в иске отказал на основании следующего.

В силу пункта 1 статьи 432 ГК РФ стороны должны, помимо прочего, согласовать все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Покупатель в ходе переговоров дополнительно предложил согласовать цену. В ответ на это предложение продавец осуществил поставку товара, не сделав при этом никаких оговорок.

Такое поведение продавца в соответствии с пунктом 3 статьи 438 ГК РФ должно расцениваться как акцепт сделанной покупателем оферты. А поскольку иные существенные условия договора поставки были согласованы сторонами, то он является заключенным и содержит условие о цене.

Следовательно, положение пункта 3 статьи 424 ГК РФ, позволяющее восполнить отсутствие в возмездном договоре условия о цене, не подлежит применению к отношениям сторон.

12. Соглашение о подсудности или третейское соглашение, заключенные в виде оговорки в договоре, по общему правилу рассматриваются независимо от других условий договора, поэтому тот факт, что содержащий оговорку договор является незаключенным, сам по себе не означает незаключенность соглашения о подсудности или третейского соглашения.

Страховая компания (страховщик) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (страхователь) о признании незаключенным договора страхования в связи с несогласованием существенных условий договора страхования.

На основании пункта 3 части 2 статьи 39 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) определением арбитражного суда первой инстанции дело передано по подсудности в другой арбитражный суд в связи с тем, что исковое заявление принято с нарушением правил подсудности, так как подсудность определена сторонами в договоре страхования.

Страховщик обжаловал такое определение арбитражного суда первой инстанции, полагая, что поскольку договор является незаключенным, то и соглашение о подсудности также является незаключенным. Следовательно, по мнению страховщика, подсудность должна определяться по статье 35 АПК РФ.

Отказывая в удовлетворении апелляционной жалобы, арбитражный суд апелляционной инстанции указал следующее.

В соответствии со статьей 37 АПК РФ подсудность, установленная статьями 35 и 36 АПК РФ, может быть изменена по соглашению сторон до принятия арбитражным судом заявления к своему производству.

В договоре страхования стороны определили, в каком арбитражном суде подлежат рассмотрению споры, вытекающие из данного договора. Поскольку истец требует судебного признания спорного договора незаключенным, то данный спор является вытекающим из этого договора. При этом такое соглашение, несмотря на то, что оно заключено в виде оговорки в договоре страхования, является самостоятельным, а не представляет собой часть договора страхования. Доказательств наличия пороков, ведущих к недействительности или незаключенности соглашения о подсудности, истцом не представлено.

В другом деле по иску поставщика о признании договора поставки незаключенным в связи с несогласованностью его предмета ответчик надлежащим образом заявил возражение в отношении рассмотрения этого дела в арбитражном суде, поскольку в договор поставки включена третейская оговорка.

Арбитражный суд первой инстанции на основании пункта 5 части 4 статьи 148 АПК РФ оставил исковое заявление без рассмотрения, поскольку между сторонами имелось соглашение о рассмотрении данного спора третейским судом, а доказательств того, что это соглашение недействительно, утратило силу или не может быть исполнено, истцом не представлено.

При этом арбитражный суд указал, что согласно статье 17 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» третейское соглашение, заключенное в виде оговорки в договоре, должно рассматриваться как не зависящее от других условий договора. Поэтому вывод как о том, что содержащий оговорку договор недействителен, так и о

том, что этот договор является незаключенным, не влечет за собой в силу закона недействительность или незаключенность оговорки.

Обжалованное в арбитражный суд апелляционной инстанции, определение арбитражного суда первой инстанции оставлено без изменения.